



## **„INMED” Sp. z o. o.**

00-214 Warszawa ul. Franciszkańska 4a lok.46, tel. (022)831-30-57  
oraz 635-98-92, fax. (022)635-98-93, e-mail: w\_mazan@wp.pl  
Konto PeKo S.A.XV/O W-wa 1081011-51783-27007-801000, NIP 526-030-03-39

---

# **KONTROLA OKRESOWA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH WZORY DOKUMENTÓW DO OBOWIĄZKOWEJ KONTROLI KUBATUROWYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH**

Autor opracowania; Waldemar Mazan

Warszawa marzec 2005

## **PLAN PREZENTACJI**

- 1. Podstawa prawna do kontroli okresowej obiektów budowlanych**
- 2. Przygotowanie Zarządcy do okresowej kontroli**
- 3. Wzory przykładowych dokumentów potrzebnych do właściwego przygotowania kontroli okresowej obiektów budowlanych**
- 4. Wzory przykładowych dokumentów jakie należy sporządzać podczas kontroli okresowej kubaturowego obiektu budowlanego**
- 5. Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia na przeprowadzenie okresowej kontroli obiektów budowlanych**

## **1. Podstawa prawna do kontroli okresowej obiektów budowlanych**

Istotnym elementem pracy Zarządcy w zarządzaniu obiektem budowlanym są okresowe kontrole jego stanu technicznego. Wykonywania kontroli okresowych nakazuje mu artykuł 64 Prawa Budowlanego.

Natomiast ich częstotliwość przeprowadzania określa:

- raz w roku (art.62 ust. 1 pkt. 1),
- raz na 5 lat (art. 62 ust.1 pkt. 2),

Prawa Budowlanego.

To głównie w wyniku dobrze przygotowanego i przeprowadzonego kontroli stanu technicznego obiektu (obiektów) Zarządca otrzymuje obiektywny obraz potrzeb (zbiór zaleceń dotyczących konserwacji, remontów i modernizacji) – bardzo ważnym jest by przeglądy te były dostatecznie szczegółowe oraz - zwłaszcza w przypadku większej ilości obiektów stanowiły zbiór informacji porównywalnych.

Istotę obowiązków, które Prawo Budowlane, nakłada na zarządzających obiektami, definiują dwa artykuły obowiązującej Ustawy – tj. artykuł 61 i 64:

- artykuł 61: „Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w artykule 5, ust.2”
- artykuł 64: „Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany prowadzić dla każdego budynku oraz obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia, o którym mowa w art. 20 ust.2, książkę obiektu budowlanego, stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących prowadzonych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu budowlanego.”
- należy także wymienić artykuł 5 ust. 2, który stwierdza: „Obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej,



|     |  |  |  |  |
|-----|--|--|--|--|
| 13. | Czy książce jest informacja – wykaz –<br>pozwoleń na zmianę sposobu użytkowania<br>obiektu lub jego części |  |  |  |
| 14. |  |  |  |  |

**Tablica nr 2 WYKAZ PROBLEMÓW DO SPRAWDZENIA PODCZAS KONTROLI  
OKRESOWEJ OBIEKTU**

| Lp. | Wyszczególnienie | Uwagi |
|-----|------------------|-------|
| 1   | 2                | 3     |
| 1.  |                  |       |
| 2.  |                  |       |
| 3.  |                  |       |
| 4.  |                  |       |
| 5.  |                  |       |
|     |                  |       |
|     |                  |       |

**Tablica nr 3 WYKAZ PROBLEMÓW I ZALECEŃ DO PRZEKAZANIA ZALECENIODAWCY PO  
DOKONANYM BADANIU I OCENIE KSIĄŻKI OBIEKTU**

| Lp. | Wyszczególnienie | Uwagi |
|-----|------------------|-------|
| 1   | 2                | 3     |
| 1.  |                  |       |
| 2.  |                  |       |
| 3.  |                  |       |
| 4.  |                  |       |
| 5.  |                  |       |
|     |                  |       |
|     |                  |       |
|     |                  |       |

**Powyższe badanie i ocenę książki obiektu dokonał zespół w składzie:**

.....  
/Imię i nazwisko/

.....  
/ Podpis/

.....  
/Imię i nazwisko/

.....  
/ Podpis/



### 3.2. Analiza dokumentacji i dokumentów posiadanych przez Zarządcę obiektu

WZÓR

## ZESTAWIENIA INFORMACJI O POSIADANYCH DOKUMENTACH OBIEKTU BUDOWLANEGO

/wg. stanu na dzień ..... 200... r./

### I. DANE OGÓLNE

1. ....  
/nazwa obiektu/
2. ....  
/nr ewidencyjny obiektu/
3. ....  
/adres pocztowy: kod, miejscowość, ulica, numer/
4. ....  
/przypisany symbol PKOB/
5. ....  
/kubatura m<sup>3</sup>/
6. ....  
/pow. całkowita m<sup>2</sup>/
7. ....  
/pow. użytkowa m<sup>2</sup>/
8. ....  
/aktualna wartość ewid. zł/
9. ....  
/data zakończenia budowy/
10. ....  
/data ostatniego przeglądu okresowego/
11. ....  
/wartość ubezpieczenia obiektu w zł/

### II. INFORMACJA O POSIADANEJ DOKUMENTACJI I DOKUMENTACH OBIEKTU

/art. 60-63 Prawa Budowlanego/

Tablica nr 1.

| L.p. | Wyszczególnienie   | Potwierdzenie /zaprzeczenie/<br>o posiadanej dokumentacji<br>lub posiadanych dokumentach |         | Uwagi |
|------|--|--|---------|-------|
|      |  | Tak „X”  | Nie „—” |       |
| 1    | 2  | 3  | 4       | 5     |
| 1.   | Książkę obiektu założoną w dn. .... r.<br>/patrz art.64 Prawa Budowlanego/   |  |         |       |
| 2.   | Dokumentację budowy i dokumentację powyko-<br>nawczą /patrz art. 56-57 Prawa Budowlanego/                          |  |         |       |
| 3.   | Decyzja dot. pozwolenia na użytkowanie obiektu<br>z dn. ....   |  |         |       |
| 4.   | Dokumenty z okresowych kontroli, co najmniej<br>raz w roku /patrz. art. 62 Prawa Budowlanego/                      |  |         |       |
| 4.1. | - elementów obiektu budowlanych narażonych<br>na niszczące działanie wpływów atmosferycznych w dniu .....          |  |         |       |
| 4.2. | - instalacji elektrycznych obiektu narażonych<br>na niszczące działania wpływów atmosferycz-<br>nych w dniu: ..... |  |         |       |
| 1    | 2  | 3  | 4       | 5     |

|      |  |   |   |   |
|------|--|---|---|---|
| 4.3. | - elektrycznych urządzeń napędowych wg zaleconego terminarza   |   |   |   |
| 4.4. | - instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, dokonanej w dniu: ..... r.  |   |   |   |
| 4.5. | - instalacji gazowych dokonanej w dniu: ..... r.   |   |   |   |
| 4.6. | - przewodów wentylacyjnych i kominowych dokonanej w dniu: .....r.  |   |   |   |
| 4.7. | - przeglądu technicznego sprzętu gaśniczego dokonanego w dn. .... r  |   |   |   |
| 4.8  | - kontrola zbiorników ciśnieniowych – przez UDT dokonana: .....  |   |   |   |
| 5.   | Dokumenty z przeglądu instalacji przeciwpożarowych wynikających z instrukcji eksploatacji instalacji p.poż.: .....r        |   |   |   |
| 5.1  | - kontrola instalacji tryskaczy p.poż. dokonana w dniu .....r  |   |   |   |
| 6.   | Dokumenty okresowych przeglądów i kontroli, co najmniej raz na 5 lat /patrz art. 62 pkt.2 Prawa Budowlanego/               |   |   |   |
| 6.1. | - kompleksowego przeglądu i kontroli stanu technicznego obiektu dokonano w dniu ..... r.                                   |   |   |   |
| 6.2. | - jw. w zakresie bezpieczeństwa p.poż. dokonano w ..... r.   |   |   |   |
| 6.3. | - instalacji elektrycznej dokonany w dniu: ... .. badania i pomiar ochrony przeciwpożarzeniowej i ..... pomiar rezystancji |   |   |   |
| 6.4. | - izolacyjności cieplnej obiektu w dniu: .....,  |   |   |   |
| 6.5. |  |   |   |   |
| 7.   | Dokumentację projektową prowadzonych robót technicznych w obiekcie /patrz art. 63 Prawa Budowlanego/;                      |   |   |   |
| 7.1. | - w zakresie: .....<br>..... data; .....   |   |   |   |
| 7.2. | - w zakresie: .....<br>..... data; .....   |   |   |   |
| 8.   | Ekspertyzy dotyczące oceny stanu technicznego ..... z roku: .....  |   |   |   |
| 9.   | Protokoły z kontroli obiektów przez organa Nadzoru Budowlanego z roku: .....   |   |   |   |
| 10.  | j.w. Państwową Straż Pożarnej z roku .....   |   |   |   |
| 11.  | j.w. Państwowej Inspekcji Pracy z roku .....   |   |   |   |
| 1    | 2  | 3 | 4 | 5 |
| 12.  | Inne organy niż wymieniono w poz. od 4 do 9 Podaj jakie i kiedy /w którym roku/:   |   |   |   |
| 12.1 |  |   |   |   |
| 1    | 2  | 3 | 4 | 5 |
| 13.  | Dokumenty prowadzonych robót gwarancyjnych w obiekcie /patrz art. 63 Prawa Budowlanego/:                                   |   |   |   |



|      |   |  |  |  |
|------|---|--|--|--|
| 14.  | Dokumentacja odbioru realizacji innych robót w obiekcie                   |  |  |  |
| 15.  | Operat szacunkowy wartości obiektu z ..... roku                           |  |  |  |
| 16.  | Akt notarialny określający własność: ..... Rep. A nr ..... z roku .....r. |  |  |  |
| 17.  | Plan sytuacyjny obiektu   |  |  |  |
| 18.  | Instrukcja i procedury eksploatacji dotyczące:                            |  |  |  |
| 18.1 | .   |  |  |  |
| 18.2 | .   |  |  |  |
| 18.3 | .   |  |  |  |
| 18.4 | .   |  |  |  |
| 19.  | Inne dokumenty /podaj jakie/:   |  |  |  |
| 19.1 | Plan napraw i wymian  |  |  |  |
| 19.2 | Zgłoszenia dot. wad, usterek, uszkodzeń, zniszczeń elementów obiektu      |  |  |  |
| 19.3 | .   |  |  |  |
| 19.4 | .   |  |  |  |
| 19.5 | .   |  |  |  |

**Raport sporządzono w obecności Zarządcy  
/przedstawiciela Zarządcy obiektu <sup>\*/</sup>**

**Raport sporządził**

.....  
/Imię i nazwisko - podpis/

.....  
Imię i nazwisko - podpis/

<sup>\*/</sup> Niepotrzebne skreślić

### **3.3. Wzorcowy zakres kontroli okresowych dla wielorodzinnego obiektu mieszkalnego**

# ZAKRES KONTROLA, CO PIĘĆ LAT ELEMENTÓW OBIEKTU BUDOWLANEGO BĘDĄCEGO WIELORODZINNYM BUDYNKIEM MIESZKALNYM

.....  
/Aktualna nazwa obiektu /

.....  
/Adres obiektu /

.....  
/Nr. wg. POKB/

.....  
/Nr ewidencyjny księgowy- tzw. ST/ /

| Lp. | Elementy obiektu lub budowli do oceny<br>podczas przeglądu | Podstawa prawna do prowadzenia<br>oceny okresowej | Ustalenie, co<br>realizować |                              |
|-----|--|---|-----------------------------|------------------------------|
|     |  |   | „+”<br>realizacja           | „-”<br>nie<br>realizowa<br>ć |
| 1   | 2  | 3   | 4                           | 5                            |
| 1.  | Konstrukcja dachu  | Art. 62.1ust.1a § 5 ust.1 p.3                     |                             |                              |
| 2.  | Pokrycie dachowe i obróbki blacharskie                     | Art. 62.1ust.1a § 5 ust.2 p. 3 i 4                |                             |                              |
| 3.  | Elementy odwodnienia obiektu                               | Art. 62.1ust.1a § 5 ust.2 p. 3                    |                             |                              |
| 4.  | Kominy i przewody kominowe (dym. spal. went.)              | Art. 62.1ust.1c § 5 ust. 1 p.1                    |                             |                              |
| 5.  | Ściany zewnętrzne (attyki, filary, gzymsy)                 | Art. 62.1ust.1a § 5 ust. 2 p.1                    |                             |                              |
| 7.  | Elewacja   | Art. 62.1ust.1a § 5 ust. 2 p.1                    |                             |                              |
| 8.  | Mocowanie urządzeń do ścian zewn. i dachów                 | Art. 62.1ust.1a § 5 ust. 2 p. 2                   |                             |                              |
| 9.  | Stolarka zewnętrzna  | Art. 62.1ust.1a § 5 ust. 2 p.1                    |                             |                              |
| 10. | Stolarka wewnętrzna  | § 6 § 5 ust.1 p.1                                 |                             |                              |
| 11. | Stropy   | Art. 62.1ust.1a § 5 ust. 1 p.3                    |                             |                              |
| 12. | Posadzki i podłogi   | § 6 § 5 ust. 1 p.1                                |                             |                              |
| 13. | Ściany działowe  | § 6 § 5 ust. 1 p.1                                |                             |                              |
| 14. | Piece i trzony kuchenne                                    | § 6 § 5 ust. 1 p.1                                |                             |                              |
| 15. | Tynki wewnętrzne   | § 6 § 5 ust. 1 p.1                                |                             |                              |
| 16. | Klatki schodowe  | Art. 62.1ust.1a § 5 ust. 1 p. 3                   |                             |                              |
| 17. | Piwnice  | Art. 62.1ust.1a § 5 ust. 1 p. 3                   |                             |                              |
| 18. | Fundamenty   | Art. 62.1ust.1a § 5 ust. 1 p. 3                   |                             |                              |
| 19. | Kotłownie  | Art. 62.1ust.1a                                   |                             |                              |
| 20. | Przylącza gazu   | Art. 62.1ust.1c § 5 ust. 1 p. 1                   |                             |                              |
| 21. | Rozdzielnie elektryczne                                    | § 5 ust. 1 p. 1                                   |                             |                              |
| 22. | Węzeł cieplny  | Art. 62.1ust.1a § 5 ust. 2 p 5                    |                             |                              |
| 23. | Pomieszczenie wodomierza                                   | Art. 62.1ust.1a                                   |                             |                              |
| 24. | Pralnie  | Art. 62.1ust.1a § 5 ust. 2 p. 5                   |                             |                              |
| 25. | Suszarnie  | Art. 62.1ust.1a                                   |                             |                              |
| 26. | Inne pomieszczenia techniczne lub gospodarcze              | Art. 62.1ust.1a                                   |                             |                              |
| 27. | Instalacja odgromowa obiektu                               | Art. 62.1ust.2 § 5 ust.1 p 1                      |                             |                              |
| 28. | Instalacja wodociągowa w obiekcie wody zimnej              | § 6 § 5 ust.1 p. 1                                |                             |                              |
| 29. | Instalacja wodociągowa wody zimnej lokali                  | § 6 § 5 ust.1 p. 1                                |                             |                              |
| 30. | Instalacja wodociągowa w obiekcie wody ciepłej             | Art. 62.1ust.2 § 5 ust.2 p 5                      |                             |                              |
| 31. | Instalacja wodociągowa wody ciepłej lokali                 | Art. 62.1ust.2 § 5 ust. 2 p 5                     |                             |                              |
| 32. | Instalacja kanalizacyjna obiektu (wyprowadzenie ścieków)   | Art. 62.1 ust.2 § 5 ust. 2 p 7                    |                             |                              |
| 33. | Instalacja kanalizacyjna lokali                            | § 6 § 5 ust.1 p.1                                 |                             |                              |
| 34. | Instalacja gazowa obiektu                                  | Art. 62.1ust.1c § 5 ust. 1 p.1                    |                             |                              |

|     |  |                                     |  |  |
|-----|--|-------------------------------------|--|--|
| 35. | Instalacja gazowa lokali   | Art. 62.1ust.1c § 5 ust.1 p.1       |  |  |
| 36. | Instalacja c.o. obiektu  | § 5 ust.2 p.5                       |  |  |
| 37. | Instalacja c.o. lokali w obiekcie                                      | § 5 ust 2 p 5                       |  |  |
| 38. | Instalacja elektryczna obiektu   | Art. 62.1ust.2 § 5 ust.1 p.1        |  |  |
| 39. | Instalacja elektryczna lokali  | Art. 62.1ust.2§ 5 ust.1. p.1        |  |  |
| 40. | Instalacja wentylacyjna i klimatyzacji obiektu                         | Art. 62.1ust.1b                     |  |  |
| 41. | Instalacja wentylacji i klimatyzacji lokali                            | Art. 62.1ust.1b                     |  |  |
| 42. | Urządzenia zabezpieczenia ppoż. obiektu                                | § 5 ust. 2 p 6                      |  |  |
| 43. | Urządzenia zabezpieczenia ppoż.  | § 5 ust. 2 p 6                      |  |  |
| 44. | Urządzenia ochrony środowiska obiektu                                  | Art. 62.1ust.1b                     |  |  |
| 45. | Przejścia przyłączy przez ściany budynku                               | § 5 ust. 2 p. 8                     |  |  |
| 46. | Mała architektura  | Art. 62.1ust.2§ 5 ust. 1 p. 1 i § 6 |  |  |
| 47. | Drogi i place przyobektowe   | Art. 62.1ust.2 § 5 ust 1 p.1 i § 6  |  |  |
| 48. | Inne nie wymienione elementy związane z obiektem jak: /wymień poniżej/ | § 5 ust.1 p.1 i § 6                 |  |  |
| 49. | Wydzielone parkingi  | Art. 62.1ust.2 § 5 ust. 1 p.1 i § 6 |  |  |
| 50. | Ogrodzenie terenu  | Art. 62.1ust.2 § 5 ust.1 p.1 i § 6  |  |  |
| 51. | Oświetlenie trenu  | Art. 62.1ust.2 § 5 ust.1 p.1 i § 6  |  |  |
| 52. | Lokalna sieć wodociągowa   | § 5 ust.1 p.1 i § 6                 |  |  |
| 53. | Lokalna sieć kanalizacyjna   | § 5 ust.1 p.1 i § 6                 |  |  |
| 54. | Lokalna sieć elektryczna   | Art. 62.1ust.2 § 5 ust.1 p.1        |  |  |
| 55. | Lokalna sieć telefoniczna  | § 5 ust.1 p.1 i § 6                 |  |  |
| 56. | Lokalne tereny zielone   | Art. 62.1ust. § 6                   |  |  |
|     |  |                                     |  |  |
|     |  |                                     |  |  |
|     |  |                                     |  |  |
|     |  |                                     |  |  |
|     |  |                                     |  |  |
|     |  |                                     |  |  |

**Legenda:**

1. W kolumnie 3 przywołano nr Artykułu z Prawa Budowlanego itd. oraz nr paragrafu itd. z Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74 z 1999 r. poz. 836). Wymieniony zakres jest propozycją autorską wynikającą z potrzeb dla racjonalnego zarządzania obiektem budowlanym.

2. Pismem pogrubionym podano zakres obowiązkowy do przeglądu. Pismem bez pogrubienia elementy do rozważenia.

WZÓR

## Zbiorcze zestawienie potrzeb.....

(np. dokonania Kontroli corocznych obiektu .....)

|    |               |  |  |  |  |                     |  |  |                                      |  |   |  |  |
|----|---------------|--|--|--|--|---------------------|--|--|--------------------------------------|--|---|--|--|
| Lp | Nazwa obiektu | elementów budowlanych obiektu narażonych na niszczenia działywania atmosfery | instalacje elektryczne, obiekty narażonych na niszczenia działywania atmosfery | elektrycznych urządzeń napełnionych w gazach | instalacje i urządzeń służeńcych ochronie środowiska | instalacje gazowych | przewodów wentylacyjnych i kominiowych | przegładów technicznych sprężonego gazu i - cze go | zbiorników ciśnieniowych - przez UDT | instalacje przeniwożarowych wynkajacych z instalukcjekspluatacyjnych obiektu | kontrola instalacji try skacz y p. poz. |  | Pomiar y elektr. przegładu 5 c i o l e t n i e g o |
|----|---------------|--|--|--|--|---------------------|--|--|--------------------------------------|--|---|--|--|

| 1  | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
|----|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|
| 1  |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |
| 2  |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |
| 3  |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |
| 4  |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |
| 5  |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |
| 6  |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |
| 7  |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |
| 8  |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |
| 9  |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |
| 10 |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |

Legenda:

WZÓR

### Harmonogram realizacji potrzeb (np. corocznych kontroli okresowych)

| Lp | Nazwa obiektu | N-1 | N |    |     |    |   |    |     |      |    |   |    |     | N +1 |    |     |    |
|----|---------------|-----|---|----|-----|----|---|----|-----|------|----|---|----|-----|------|----|-----|----|
|    |               | XII | I | II | III | IV | V | VI | VII | VIII | IX | X | XI | XII | I    | II | III | IV |
| 1  |               |     |   |    |     |    |   |    |     |      |    |   |    |     |      |    |     |    |
| 2  |               |     |   |    |     |    |   |    |     |      |    |   |    |     |      |    |     |    |
| 3  |               |     |   |    |     |    |   |    |     |      |    |   |    |     |      |    |     |    |
| 4  |               |     |   |    |     |    |   |    |     |      |    |   |    |     |      |    |     |    |
| 5  |               |     |   |    |     |    |   |    |     |      |    |   |    |     |      |    |     |    |
| 6  |               |     |   |    |     |    |   |    |     |      |    |   |    |     |      |    |     |    |
| 7  |               |     |   |    |     |    |   |    |     |      |    |   |    |     |      |    |     |    |
| 8  |               |     |   |    |     |    |   |    |     |      |    |   |    |     |      |    |     |    |
| 9  |               |     |   |    |     |    |   |    |     |      |    |   |    |     |      |    |     |    |
| 10 |               |     |   |    |     |    |   |    |     |      |    |   |    |     |      |    |     |    |
| 11 |               |     |   |    |     |    |   |    |     |      |    |   |    |     |      |    |     |    |
| 12 |               |     |   |    |     |    |   |    |     |      |    |   |    |     |      |    |     |    |
| 13 |               |     |   |    |     |    |   |    |     |      |    |   |    |     |      |    |     |    |

4. **Wzory przykładowych dokumentów jakie należy sporządzać podczas kontroli okresowej kubaturowego obiektu budowlanego**

PROTOKÓŁ nr 1 z okresowej kontroli (art. 62 ust.1 pkt. Prawa Budowlanego)  
i oceny elementów budowlanych obiektu

PROTOKÓŁ nr 2 z okresowej kontroli (art. 62 ust.1 pkt. Prawa Budowlanego)  
instalacji sanitarnych obiektu

PROTOKÓŁ nr 3 z okresowej kontroli (art. 62 ust.1 pkt. Prawa Budowlanego)  
instalacji gazowej obiektu

PROTOKÓŁ nr 4 z okresowej kontroli (art. 62 ust.1 pkt. Prawa Budowlanego)  
instalacji elektrycznej i teletechnicznej obiektu

PROTOKÓŁ nr 5 z okresowej kontroli obiektu ustalający jego stopień przydatności  
do dalszego użytkowania w ustalonym zakresie pozwolenia na  
użytkowanie

|          |   |
|----------|---|
| PROTOKÓŁ | Kontroli technicznej instalacji gazowej od kurka głównego do instalacji w mieszkaniach i lokalach użytkowych  |
| PROTOKÓŁ | Kontroli technicznej instalacji gazowej w mieszkaniach i lokalach użytkowych  |
| PROTOKÓŁ | Kontroli i badania ochrony przeciwporażeniowej urządzeń i instalacji elektrycznych niskiego napięcia (z zastosowaniem wyłącznika ochronnego różnicoprądowego) |
| PROTOKÓŁ | Badań urządzenia piorunochronnego   |
| PROTOKÓŁ | Przeglądu kominiarskiego  |
| PROTOKÓŁ | Kontroli stanu przygotowania obiektu /budowli/ do użytkowania przed okresem zimowym - przykładowy protokół przeglądu roboczego                                |

Poza przeglądem:  
METRYKI INSTALACJI PIORUNOCHRONNEJ

## WZÓR

### **PROTOKÓŁ nr 1** **z okresowej kontroli (art. 62 ust.1 pkt. Prawa Budowlanego) i oceny stanu** **technicznego elementów budowlanych obiektu** **przeprowadzonej w dniu ..... r.**

.....  
.....  
/Nazwa obiektu i adres: kod pocztowy, miejscowość, ulica, nr posesji, powiat, województwo/

**Właściciel:** ..... – .....  
/Tytuł prawny nieruchomości/

Charakter obiektu: .....

/biurowy, biurowo-mieszkalny, garaż, parking itp./

Dane ogólne o obiekcie (wyciąg z książki obiektu lub innej dokumentacji)

Rok zakończenia budowy: .....

Stan posiadanej dokumentacji powykonawczej:.....

.....

| <i>Rok zakończenia<br/>naprawy głównej</i> | <i>Wymieniane elementy i zakres (np. nr kondygnacji)</i> | <i>Czy jest<br/>dokumentacja<br/>powykonawcza</i> |
|--|--|---|
|  |  |   |
|  |  |   |
|  |  |   |

Remonty i modernizacje wykonane od ostatniej kontroli  
okresowej .....

.....

## **I. NIEWYKONANE ZALECENIA OSTATNIEJ KONTROLI OBIEKTU**



**UWAGA !****Zasady oceny organoleptycznej stanu zużycia technicznego elementów konstrukcyjnych obiektu:**

- ☐ *dobry* - zużycie: 0-15 %
- ☐ *zadawalający* - zużycie: 16-25%
- ☐ *średni* - zużycie: 26-40% (opis usterek)
- ☐ *zły* - zużycie: 41-50% (opis usterek)
- ☐ *awaryjny* - zużycie: ponad >50% (opis usterek)

**Zasady oceny organoleptycznej stanu zużycia technicznego elementów wykończeniowych obiektu:**

- ☐ *dobry* - zużycie: 0-15 %
- ☐ *zadawalający* - zużycie: 16-30%
- ☐ *średni* - zużycie: 31-45 % (opis usterek)
- ☐ *zły* - zużycie: 46-60% (opis usterek)
- ☐ *awaryjny* - zużycie; ponad >60% (opis usterek)

Wzorce zaprezentowane powyżej ustalono przez analogię z przykładowymi ocenami stanu technicznego zawartymi w opracowaniu: „Zasady ustalania zużycia technicznego budynków”,

Skrypt opracowany dla potrzeb szkoleniowych WCETOB - PZITB, Warszawa 1994.

## **II. WYNIK KONTROLI I OCENY STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW OBIEKTU**

|   |
|---|
| <b>1. Fundamenty: stan techniczny –</b><br><input type="checkbox"/> opis usterek:           |
| <b>2. Ściany konstrukcyjne: stan techniczny –</b><br><input type="checkbox"/> opis usterek: |
| <b>3. Stropy: stan techniczny –</b><br><input type="checkbox"/> opis usterek:               |
| <b>4. Schody: stan techniczny –</b><br><input type="checkbox"/> opis usterek:               |
| <b>5. Dach /konstrukcja/: stan techniczny –</b><br><input type="checkbox"/> opis usterek:   |
| <b>6. Pokrycie dachu: stan techniczny –</b><br><input type="checkbox"/> opis usterek:       |
| <b>7. Obróbki blacharskie: stan techniczny –</b><br><input type="checkbox"/> opis usterek:  |
| <b>8. Okna: stan techniczny –</b><br><input type="checkbox"/> opis usterek:                 |
| <b>9. Drzwi: stan techniczny –</b><br><input type="checkbox"/> opis usterek:                |
| <b>10. Podłogi: stan techniczny –</b><br><input type="checkbox"/> opis usterek:             |
| <b>11. Tynki wewnętrzne: stan techniczny –</b><br><input type="checkbox"/> opis usterek:    |

|   |
|---|
| <b>12. Elewacja: stan techniczny –</b><br><input type="checkbox"/> opis usterek:                      |
| <b>13. Urządzenia ochrony środowiska: stan techniczny –</b><br><input type="checkbox"/> opis usterek: |
| <b>14. Otoczenie obiektu: stan techniczny –</b><br><input type="checkbox"/> opis usterek:             |
| <b>15. Estetyka wewnętrzna obiektu –</b><br><input type="checkbox"/> opis:                            |
| <b>16. Estetyka zewnętrzna –</b><br><input type="checkbox"/> opis:                                    |

### **III. ZALECENIA**

### **IV. ODSZCZĘTNIENIA OD OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW I NORM**

#### **PROTOKÓŁ SPORZĄDZIŁ**

/-/ .....  
/Imię i nazwisko, nr uprawnień – podpis/

## WZÓR

### **PROTOKÓŁ nr 2** z kontroli okresowej (art. 62 ust.1 pkt. Prawa Budowlanego) instalacji sanitarnych obiektu

przeprowadzonej w dniu ..... r.

.....  
.....  
/Nazwa obiektu oraz jego adres, tj.-kod pocztowy, miejscowość, ulica, nr posesji, powiat, województwo/

Data przejęcia do eksploatacji instalacji wodociągowej: ..... rok.  
- instalacji kanalizacyjnej: ..... rok.  
- instalacji centralnego ogrzewania: ..... rok.  
- instalacji wentylacji i klimatyzacji: ..... rok.

Kto jest właścicielem instalacji: .....

Czy jest aktualna dokumentacja techniczna: tak –nie \*)

Remonty i modernizacje wykonane od ostatniej kontroli obiektu .....

## **I. NIEWYKONANE ZALECENIA OSTATNIEJ KONTROLI OBIEKTU**

## **II. WYNIK KONTROLI I OCENY STANU TECHNICZNEGO INSTALACJI:**

### **UWAGA !**

**Zasady oceny organoleptycznej stanu zużycia technicznego instalacji sanitarnych obiektu:**

- |                                       |                                      |
|---------------------------------------|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> zadawalający | - zużycie: 0- 10%                    |
| <input type="checkbox"/> średni       | - zużycie: 11-20%                    |
| <input type="checkbox"/> zły          | - zużycie: 21-30% (opis usterek)     |
| <input type="checkbox"/> awaryjny     | - zużycie: ponad >30% (opis usterek) |

\*\*\*\*\*

Wzorce zaprezentowane powyżej ustalono przez analogię z przykładowymi ocenami stanu technicznego zawartymi w opracowaniu: „Zasady ustalania zużycia technicznego budynków”, Skrypt opracowany dla potrzeb szkoleniowych WCETOB - PZITB, Warszawa 1994.

### **1. Instalacja wodociągowa**

#### **• Opis instalacji**

System zasilania instalacji:

Wodomiar:

Rodzaj instalacji /krótka charakterystyka/:

Wyposażenie w urządzenia uzdatniania wody:

- ☐ zestaw filtrujący:
- ☐ magnetyzer:
- ☐ osadnik:

• **Stan techniczny instalacji:**

|  |   |
|--|---|
| 1. <b>Poziomy:</b> stan techniczny         | — |
| <input type="checkbox"/> opis usterek:     |   |
| 2. <b>Piony:</b> stan techniczny           | — |
| <input type="checkbox"/> opis usterek:     |   |
| 3. <b>Zawory i zasuwy:</b> stan techniczny | — |
| <input type="checkbox"/> opis usterek:     |   |
| 4. <b>Baterie:</b> stan techniczny         | — |
| <input type="checkbox"/> opis usterek:     |   |

**2. Instalacja kanalizacyjna**

• Opis instalacji

*System kanalizacji:*

*Kanalizacja deszczowa:*

*Wyposażenie instalacji:*

- ☐ przewody kanalizacyjne: a/ poziomy z rur: ....., b/ piony z rur .....
- ☐ podejścia pod przybory sanitarne z rur: .....
- ☐ przybory sanitarne: .....

*Informacja o przebiegu /od ostatniego przeglądu/ użytkowania instalacji sanitarnej:*

1. liczba i rodzaj awarii jakie miały miejsce od ostatniego przeglądu:
2. zakres wykonywanych napraw i zmian:

• **Ocena stanu technicznego instalacji kanalizacyjnej wewnętrznej:**

1. przyłącza: -
2. poziomy: -
3. piony z wywiewkami: -
4. podejścia odpływowe: -
5. przybory sanitarne: -

**3. Instalacja centralnego ogrzewania**

• Opis instalacji

*Źródło zasilania w energię ciepłą:*

*System zasilania:*

*Charakterystyka instalacji co:*

*Charakterystyka użytkowanych grzejników i ich osprzętu:*

*Charakterystyka urządzeń użytkowanych w wentylacji mechanicznej i klimatyzacji \*) wykorzystujących czynnik cieplny z instalacji co:*

*Parametry instalacji:*

*Informacja o przebiegu użytkowania instalacji co:*

1. liczba i rodzaj awarii:

2. zakres wykonywanych napraw i zmian:

• **Ocena stanu technicznego instalacji centralnego ogrzewania:**

|  |          |
|--|----------|
| <b>1. Poziomy: stan techniczny</b>   | <b>–</b> |
| <input type="checkbox"/> opis usterek:                                       |          |
| <b>2. Piony: stan techniczny</b>   | <b>–</b> |
| <input type="checkbox"/> opis usterek:                                       |          |
| <b>3. Grzejniki i ich osprzęt /zawory, termoregulatory/: stan techniczny</b> | <b>–</b> |
| <input type="checkbox"/> opis usterek:                                       |          |
| <b>4. Węzły cieplne: stan techniczny</b>                                     | <b>–</b> |
| <input type="checkbox"/> opis usterek:                                       |          |

**4. Instalacja wentylacyjnej**

• Opis instalacji wentylacyjnej

*Informacja o przebiegu użytkowania instalacji wentylacyjnej:*

1. liczba i rodzaj awarii:

2. zakres wykonywanych napraw i zmian:

• **Ocena stanu technicznego instalacji wentylacyjnej:**

**5. Instalacja klimatyzacji**

• Opis instalacji klimatyzacji

*Informacja o przebiegu użytkowania instalacji klimatyzacji:*

1. liczba i rodzaj awarii:

2. zakres wykonywanych napraw i zmian:

• **Ocena stanu technicznego instalacji klimatyzacyjnej:**

**III. ZALECENIA**

**Aktualny stan techniczny instalacji sanitarnej wymaga:**

1. wymiany częściowej:

2. napraw niektórych elementów:

3. zmian technicznych instalacji w zakresie:

**Zalecenia dotyczące zabiegów usprawniających dalsze użytkowania instalacji sanitarnych:**

## **VI. ODSTĘPSTWA OD OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW I NORM**

**PROTOKÓŁ SPORZĄDZIŁ**

.....  
/Imię i nazwisko, nr uprawnień – podpis/

## WZÓR

### PROTOKÓŁ nr 3 z okresowej kontroli instalacji gazowej obiektu przeprowadzonej w dniu ..... r.

.....  
.....  
/Nazwa obiektu oraz jego adres, tj.: kod pocztowy miejscowość, ulica, nr posesji, powiat, województwo/

Data przejęcia instalacji do eksploatacji: .....

Kto jest właścicielem instalacji — .....

Czy jest aktualna dokumentacja techniczna: .....

Data ostatniego przeglądu technicznego .....

Rodzaj gazu .....

#### I. NIEWYKONANE ZALECENIA OSTATNIEJ KONTROLI OBIEKTU

#### II. WYNIK OCENY STANU TECHNICZNEGO INSTALACJI:

##### UWAGA !

**Zasady oceny organoleptycznej stanu zużycia technicznego instalacji gazowych obiektu:**

- |                                       |                       |                |
|---------------------------------------|-----------------------|----------------|
| <input type="checkbox"/> zadawalający | - zużycie: 0- 10%     |                |
| <input type="checkbox"/> średni       | - zużycie: 11-15%     |                |
| <input type="checkbox"/> zły          | - zużycie: 16-20%     | (opis usterek) |
| <input type="checkbox"/> awaryjny     | - zużycie: ponad >20% | (opis usterek) |

\*\*\*\*\*

Wzorce zaprezentowane powyżej ustalono przez analogię z przykładowymi ocenami stanu technicznego zawartymi w opracowaniu: „Zasady ustalania zużycia technicznego budynków”, Skrypt opracowany dla potrzeb szkoleniowych WCETOB - PZITB, Warszawa 1994.

##### 1. Ocena stanu technicznego kurków głównych

- prawidłowość ich lokalizacji,
- dostępność,
- widoczna informacja o odcięciu gazu /dla instalacji mających więcej niż jeden kurek główny/,
- sprawność działania kurka głównego,
- kontrola szczelności zewnętrznej kurka głównego.

##### 2. Ocena stanu technicznego instalacji:

###### a/ części instalacji na poziomie piwnic:

- usytuowanie przewodów w stosunku do innych przewodów instalacyjnych,
- sposób wykorzystania pomieszczeń przez które prowadzone są instalacje gazowe,
- szczelność zewnętrzna i stan techniczny:
  - kurków odcinających,
  - odwadniaczy,

- kolan, złączek, trójników,
- połączeń spawanych,
- stan zabezpieczenia rur oraz ewentualny stopień korozji przewodów gazowych,

**b/ pionów gazowych:**

- sposobu wykonania przejść przez stropy,
- zabezpieczenia antykorozyjnego przewodów,
- połączeń gwintowanych /jeżeli takie występują/,
- kurków odcinających,

**c/ części instalacji od gazomierzy do urządzeń gazowych:**

- ocena prawidłowości lokalizacji gazomierzy /odległość od urządzeń gazowych, liczników elektrycznych itp./,
- sprawdzenie szczelności połączeń gazomierza z przewodami,
- stan techniczny obudowy i liczydła,
- przegląd odcinków przewodów od gazomierza do urządzeń gazowych /sposób prowadzenia, mocowania, zabezpieczeń przed korozją, stan techniczny połączeń, kształtek, itd./,
- sprawdzenie czy przed wszystkimi urządzeniami są wewnętrznie szczelne kurki odcinające,
- sprawdzenie czy nie pozostawiono po zdemontowanych urządzeniach gazowych niezabezpieczonych zaślepkami kurków,

**d/. urządzeń gazowych:**

**a/. termy i piece gazowe wieloczerpalne:**

- stan techniczny palników gazowych,
- ich szczelność,
- sprawność funkcjonalna,

**b/. piece gazowe do co i co/cw \*):**

- stan techniczny palników gazowych,
- ich szczelność,
- sprawność funkcjonalna,
- *lprojekt, instrukcja obsługi, dokumentacja techniczno ruchowa dla nie standardowych urządzeń gazowychl,*

**e/. przewodów spalinowych i ich połączeń z urządzeniami gazowymi i kanałami spalinowymi**

- długość przewodu spalinowego /< 2,0m/ i jego odcinka pionowego,
- prawidłowość nachylenia przewodu w kierunku urządzenia,
- średnica przewodu /do średnicy króćca wylotowego/,
- stan techniczny przewodu /korozja, perforacja ścianek ze szczególnym uwzględnieniem kolan/,
- prawidłowość podłączenia, szczelność,
- posiadanie certyfikatu dla materiału z którego wykonano przewód.

**3. Szczelność przewodów instalacji gazowych**

**4. Pomiar ciśnienia instalacji gazowej**



**5. Prawidłowość doboru średnic przewodów instalacji gazowych**

**6. Informacja o przebiegu użytkowania instalacji gazu od ostatniego przeglądu:**

1. liczba i rodzaj awarii jakie miały miejsce:
2. zakres wykonywanych napraw i zmian:

**III. ZALECENIA - /PODSUMOWANIE/**

**Aktualny stan techniczny instalacji gazu wymaga:**

1. wymiany całkowitej/ częściowej :
2. napraw niektórych elementów:
3. zmian technicznych instalacji w zakresie:

**Zalecenia dotyczące zabiegów usprawniających dalsze użytkowania instalacji:**

-

**IV. ODSTĘPSTWA OD OBOWIAZUJĄCYCH PRZEPISÓW I NORM**

**PROTOKÓŁ SPORZĄDZIŁ**

.....  
/Imię i nazwisko, nr. uprawnień –podpis/

## WZÓR

### PROTOKÓŁ nr 4 z okresowej kontroli (art. 62 ust.1 pkt. Prawa Budowlanego) instalacji elektrycznej i teletechnicznej obiektu przeprowadzonej w dniu ..... r.

.....  
.....  
/Nazwa obiektu i adres: -kod pocztowy miejscowość, ulica, nr. posesji, powiat, województwo/

Data przejęcia instalacji do eksploatacji: ..... rok.

Kto jest właścicielem instalacji: .....

Czy jest aktualna dokumentacja techniczna dla:

- ☐ instalacji elektrycznej: tak – nie\*),
- ☐ instalacji teletechnicznej: tak – nie\*)
- ☐ instalacji piorunochronnych: tak – nie\*)

Czy są aktualne pomiary (wg rozdziału II i III 2-6 IV) dla:

- ☐ instalacji elektrycznej: tak – nie\*),
- ☐ instalacji piorunochronnych (i metryka): tak – nie\*)

## I. NIEWYKONANE ZALECENIA OSTATNIEJ KONTROLI OBIEKTU

### UWAGA !

**Zasady oceny organoleptycznej stanu zużycia technicznego instalacji elektrycznej i teletechnicznej obiektu:**

- ☐ zadawalający - zużycie: 0- 10%
- ☐ średni - zużycie: 11-15%
- ☐ zły - zużycie: 16-20% (opis usterek)
- ☐ awaryjny - zużycie: ponad >20% (opis usterek)

\*\*\*\*\*

Wzorce zaprezentowane powyżej ustalono przez analogię z przykładowymi ocenami stanu technicznego zawartymi w opracowaniu: „Zasady ustalania zużycia technicznego budynków”, Skrypt opracowany dla potrzeb szkoleniowych WCETOB -PZITB, Warszawa 1994

## II. Ogłędziny instalacji elektrycznych

**II-1. Charakterystyka i ocena stanu technicznego zasilania obiektu w energię elektryczną /przylączy oraz złącza i ewentualnie zasilania rezerwowego/:**

- ☐ charakterystyka:.....  
.....  
.....  
.....  
.....

- **ocena stanu technicznego:** .....

**II-2. Charakterystyka i ocena stanu technicznego wewnętrznej instalacji elektrycznej w zakresie głównych elementów instalacji /wyłącznika głównego, GTR, GTA, wewnętrznych linii zasilających, tablic piętrowych lub sekcyjnych, rozdzielnic miejscowych zasilających odbiorniki siłowe, uziemień, przewodów ochronnych oraz połączeń wyrównawczych/, stanu instalacji elektrycznej /oświetlenia podstawowego, awaryjnego i przeszkodowego, gniazd wtyczkowych, odbiorów technologicznych, w pomieszczeniach użytkowych i administracyjnych, technicznych, gospodarczych/, instalacji sygnalizacyjnej, telekomunikacyjnej /telefonicznej, zbiorczych anten, telewizji kablowej/, komputerowej :**

**1. ochrona przed porażeniem prądem elektrycznym**

- **charakterystyka:**.....  
.....  
.....
- **ocena stanu technicznego:**.....

**2. ochrona przed pożarem i negatywnymi skutkami cieplnymi:**

- **charakterystyka:**.....  
.....  
.....
- **ocena stanu technicznego:**.....

**3. dobór przewodów do obciążalności prądowej i spadku napięcia oraz dobór i nastawienie urządzeń zabezpieczających i sygnalizacyjnych:**

- a/ prawidłowość doboru parametrów technicznych, kompatybilność i dostosowanie do warunków pracy urządzeń
- b/ prawidłowość nastawienia parametrów urządzeń zabezpieczających
- c/ prawidłowość zainstalowania i nastawienia urządzeń sygnalizacyjnych do stałej kontroli stanu izolacji /i innych jeśli takie przewidziano w projekcie
- d/ prawidłowość doboru urządzeń zabezpieczających, ze względu na selektywność działania
- e/ dobór przewodów do obciążeń prądem elektrycznym i zabezpieczenie przed przeciążeniem lub zwarcie, sprawdzenie czy nie są przekroczone dopuszczalne spadki napięcia,
- **charakterystyka:**.....  
.....  
.....
- **ocena stanu technicznego:**.....

**4. Sprawdzenie stosowania wymagań umieszczenia odpowiednich urządzeń odłączających i łączących w zakresie:**

- a/ odłączania od napięcia zasilającego całej instalacji oraz każdego z obwodów,
- b/ zabezpieczeń przed przypadkowym załączeniem czy możliwości wyłączenia awaryjnego,
- c/ wynikającym z potrzeb sterowania,
- d/ wynikającym z bezpieczeństwa /odłączania izolacyjnego i łączy roboczych, wyłączania do celów konserwacji, wyłączenia awaryjnego/,
- e/ wynikającym z odłączania w celu wykonania konserwacji urządzeń mechanicznych,

☐ *charakterystyka:*.....  
.....  
.....

☐ **ocena stanu technicznego:**.....

**5. Dobór urządzeń i środków ochrony w zależności od wpływów zewnętrznych ze względu na:**

- a/ konstrukcję obiektu, temperaturę i wilgotność powietrza,
- b/ obecność ciał obcych /wody lub innych substancji/ wywołujących korozję,
- c/ narażenie na czynniki mechaniczne,
- d/ promieniowanie słoneczne, wyładowania atmosferyczne, oddziaływania elektromagnetyczne, elektrostatyczne lub jonizujące,
- e/ przepięcia atmosferyczne i łączeniowe,
- f/ kontakt ludzi z potencjałem ziemi,
- g/ warunki ewakuacji oraz zagrożenia pożarem, wybuchem, skażeniem,
- h/ kwalifikacje osób,

☐ *charakterystyka:*.....  
.....  
.....

☐ **ocena stanu technicznego:**.....

**6. Oznaczenie przewodów neutralnych i ochronnych oraz ochronno-neutralnych:**

☐ *charakterystyka:*.....  
.....  
.....

☐ **ocena stanu technicznego:**.....

**7. Umieszczenie schematów, tablic ostrzegawczych itp., oznaczenie obwodów, bezpieczników, łączników, zacisków itp.**

- a/ umieszczenie we właściwym miejscu napisów, tablic /ostrzegawczych, informacyjnych i identyfikacyjnych/,
- b/ oznaczenie obwodów, bezpieczników, zacisków itp. umożliwiające ich identyfikację i zgodne z oznaczeniem na schematach i innych środkach informacyjnych,
- c/ umieszczenie we właściwym miejscu tabliczek znamionowych i innych środków identyfikujących aparaty łączeniowe i sterownicze /o zakresie informacji pozwalającej na ich identyfikację/,
- d/ umieszczenie we właściwych miejscach schematów o zakresie umożliwiającym identyfikacją instalacji, obwodów i urządzeń,

☐ *charakterystyka:*.....  
.....  
.....

☐ **ocena stanu technicznego:**.....

**8. Połączenia przewodów**

☐ *charakterystyka:*.....  
.....  
.....

☐ **ocena stanu technicznego:** .....

**9. Stan czystości opraw i źródeł światła, sposobu mocowania urządzeń**

☐ *charakterystyka:*.....

.....  
.....  
☐ ocena stanu technicznego: .....

### **III. Badania instalacji elektrycznych:**

1. sprawdzenie ciągłości przewodów ochronnych, w tym głównych i dodatkowych połączeń wyrównawczych,
2. pomiar rezystancji instalacji elektrycznej,
3. sprawdzenie ochrony przez oddzielenie od siebie obwodów,
4. pomiar rezystancji izolacji kabla,
5. pomiar rezystancji uziemienia oraz rezystywności gruntu,
6. pomiar prądów upływowych,
7. sprawność biegunowości,
8. sprawdzenie samoczynnego wyłączania zasilania,
9. sprawdzenie wytrzymałości elektrycznej,
10. przeprowadzenie prób działania,
11. sprawność ochrony przed spadkiem lub zanikiem napięcia.

### **IV. Elektryczne urządzenia napędowe**

#### **1. Oględziny**

##### **a/ w czasie ruchu:**

- stan przewodów ochronnych i ich podłączenia,
- nastawy zabezpieczeń,
- działanie układów chłodzenia i warunków chłodzenia elementów energoelektrycznych,
- stopień nagrzewania obudowy i łożysk stan osłon części wirujących
- poziom drgań,

##### **b/ w czasie postoju urządzeń:**

- układ zasilający, sterowania, sygnalizacji i urządzeń pomiarowych,
- urządzenia zabezpieczające, energoelektroniczne, rozruchowe i regulacyjne,
- pierścienie ślizgowe i komutatory,
- szczotki i szczotkotrzymacze,
- połączenia elementów urządzenia,
- czystość urządzeń,

#### **2. Badania stanu technicznego w zakresie ustalonym w przepisach szczegółowych.**

#### **3. Sprawdzenie styków w łącznikach.**

#### **4. Kontrola prawidłowości nastaw zabezpieczających i działania urządzeń pomocniczych.**

#### **5. Sprawdzenie stanu urządzeń energoelektrycznych.**

#### **6. Sprawdzenie stanu łożysk.**

#### **7. Czynności konserwacyjne**

#### **8. Wymiana zużytych części i usunięcie zauważonych uszkodzeń.**

☐ charakterystyka:.....  
.....

☐ ocena stanu technicznego: ..... lub

☐ ocena terminowości dokonania przeglądu dozoru technicznego: .....

## V. Instalacja piorunochronna

Opis urządzenia piorunochronnego dla instalacji nie posiadającej dokumentacji /zwody, przewody odprowadzające, zaciski probiercze, przewody uziemiające, uziomy/ .....

### Sprawdzenie i ocena

1. zgodności zastosowanych do wbudowania wyrobów z dokumentacją techniczną, normami i certyfikatami,
2. ochrony wewnętrznej /ekwipotencjalizacja, odstępy izolacyjne, dodatkowe zabezpieczenia urządzeń, zbliżenia elementów zewnętrznych do urządzeń piorunochronnych/,
3. prawidłowość rozmieszczenia poszczególnych elementów, ich kompletność, zgodność wymiarów i materiałów,
4. prawidłowość wykonania połączeń elementów, zamocowań przewodów, zabezpieczenia przed korozją.

Wykonano następujące badania:

1. **Oględziny części nadziemnej:** .....
  - ☐ charakterystyka:.....
  - ☐ ocena stanu technicznego:.....
2. **Sprawdzenie wymiarów:** .....
  - ☐ charakterystyka:.....
  - ☐ ocena stanu technicznego: .....
3. **Wymagana wartość rezystancji uziemienia uziomów:** .....  $\Omega$ .
4. **Pomiar rezystancji uziemienia uziomów:** .....  $\Omega$ .
5. **Sprawdzenie stanu uziomów:**
  - ☐ charakterystyka:.....
  - ☐ ocena stanu technicznego: .....
6. **Kontrola połączeń galwanicznych:** .....
  - ☐ charakterystyka:.....
  - ☐ ocena stanu technicznego:.....

## VI. Zalecenia dotyczące zabiegów usprawniających dalsze użytkowania

**instalacji** (w tym ewentualne zalecenia dla służb konserwatorskich):

## **VII. ODSZCZĘTNIENIA OD OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW I NORM**

### **PROTOKÓŁ SPORZĄDZIŁ**

.....  
/Imię i nazwisko, nr uprawnień – podpis/

WZÓR

**PROTOKÓŁ nr 5**

**z okresowej kontroli obiektu (art. 62 ust.1 pkt. Prawa Budowlanego)  
ustalający jego stopień przydatności do dalszego użytkowania w ustalonym  
zakresie pozwolenia na użytkowanie przeprowadzonej  
w dniu ..... r.**

.....

.....

*/Nazwa obiektu oraz jego adres, tj.-kod pocztowy miejscowość, ulica, nr. posesji, powiat, województwo/*

1. Mając na uwadze zapisy zawarte w protokółach 1 – 4 niniejszej kontroli okresowej, zespół dokonujący niniejszej kontroli stwierdza, co następuje:
  
2. Warunkiem dalszego użytkowania obiektu jest:
  
3. W przypadku nie wykonania ustaleń zawartych w poz. 2. zarządzający obiektem jest zobowiązany zastosować się do art.66 i 67 Prawa Budowlanego.
  
4. Inne uwagi i propozycje zespołu dokonującego kontroli okresowej do zarządcy obiektu, w tym zestawienie stwierdzonych odstępstw od obowiązujących aktualnie przepisów i norm.

**NINIEJSZY PROTOKÓŁ SPORZĄDZIŁ ZESPÓŁ W SKŁADZIE:**

.....

*/Imię i nazwisko, nr uprawnień – podpis/*

.....

*/Imię i nazwisko, nr uprawnień – podpis/*

.....

*/Imię i nazwisko, nr uprawnień – podpis/*

.....

*/Imię i nazwisko, nr uprawnień – podpis/*



## WZÓR

PROTOKÓŁ nr .....

Kontroli technicznej instalacji gazowej od kurka głównego do instalacji  
w mieszkaniach, lokalach użytkowych itp.

z dnia .....

(schemat)

Adres: .....  
/nazwa obiektu oraz jego nr. ewidencyjny /

.....  
/lokalizacja /lub adres/ obiektu

### **I. SKŁAD ZESPOŁU DOKONUJĄCEGO KONTROLI:**

1. Przewodniczący .....  
/Imię i nazwisko oraz numer uprawnień/

2. .... : .....  
/kogo reprezentuje zespole/ /Imię i nazwisko oraz numer uprawnień/

3. ....  
/reprezentant Zarządcy obiektu/ / Imię i nazwisko oraz zajmowane stanowisko

### **II. NIEWYKONANE ZALECENIA OSTANEJ KONTROLI**

.....  
.....  
.....

### **III. PRZEBIEG I WYNIK KONTROLI INSTALACJI GAZOWEJ**

1. Data ostatniego przeglądu technicznego .....
2. Liczba klatek schodowych w budynku .....
3. Liczba mieszkań i lokali użytkowych .....
4. Liczba przyłączy do budynku .....
5. Rodzaj gazu .....
6. Miejsce lokalizacji kurków głównych .....
7. Uwagi do lokalizacji kurków głównych .....
8. Miejsce lokalizacji gazomierzy .....
9. Ocena stanu technicznego gazomierzy  
(dla gazomierzy poza lokalami, mieszkaniami). .....

10. Ocena szczelności połączeń z gazomierzem (j.w) .....
11. Ocena części instalacji gazowej w piwnicach .....
12. Ocena dodatkowego wyposażenia instalacji gazowej w piwnicach .....
13. Liczba pionów instalacji gazowej .....
14. Sposób prowadzenia pionów gazowych .....
15. Ocena pionów gazowych .....
16. Ocena przewodów przed lokalami /mieszkaniem/ .....
17. Szczelność instalacji gazowej .....
18. Zgodność instalacji gazowej z przepisami .....

## **VI. ODSTĘPSTWA OD OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW I NORM**

.....

## **V. UWAGI I ZALECENIA POKONTROLNE**

.....

Podpisy członków dokonującego kontroli:

1..... 2..... 3.....

PROTOKÓŁ nr .....  
Kontroli technicznej instalacji gazowej w mieszkaniach, lokalach  
użytkowych itp.  
z dnia .....

(schemat)

Adres: .....  
/nazwa obiektu oraz jego nr. ewidencyjny /

.....  
/lokalizacja /lub adres/ obiektu

Numer lokalu mieszkania .....  
/lub inny opis umożliwiający jego identyfikację/

Właściciel lub użytkownik lokalu /mieszkania/ .....

**I. SKŁAD ZESPOŁU DOKONUJĄCEGO KONTROLI:**

1. Przewodniczący .....  
/Imię i nazwisko oraz numer uprawnień/

2. .... : .....  
/kogo reprezentuje zespole/ /Imię i nazwisko oraz numer uprawnień/

3. ....  
/reprezentant Zarządcy obiektu/ / Imię i nazwisko oraz zajmowane stanowisko

**II. NIEWYKONANE ZALECENIA OSTATNIEJ KONTROLI**

.....  
.....  
.....  
.....

**III. PRZEBIEG I WYNIK KONTROLI INSTALACJI GAZOWEJ**

1. Data ostatniego przeglądu technicznego .....
2. Ocena stanu technicznego gazomierza .....
3. Ocena szczelności połączeń z gazomierzem .....
4. Ocena stanu technicznego przewodów .....
5. Ocena stanu technicznego urządzeń gazowych:
  - a/ .....  
/rodzaj/ /stan techniczny/
  - b/ .....  
/rodzaj/ /stan techniczny/
  - c/ .....  
/rodzaj/ /stan techniczny/
6. Ocena stanu technicznego urządzeń połączeń z urządzeniami gazowymi .....
7. Szczelność całej instalacji gazowej lokalu .....

8. Ocena skuteczności działania wentylacji .....
9. Ocena prawidłowości odprowadzenia spalin .....
10. Zgodność instalacji gazowej z przepisami normami aktualnie obowiązującymi  
.....
11. Uwagi i zalecenia pokontrolne .....
- Podpisy członków dokonującego kontroli:
- 1..... 2..... 3.....

WZÓR

## PROTOKÓŁ

### Kontroli i badania ochrony przeciwporażeniowej urządzeń i instalacji elektrycznych niskiego napięcia (z zastosowaniem wyłącznika ochronnego różnicoprądowego)

z dnia .....  
/data badania/

Adres: .....  
/nazwa obiektu oraz jego nr. ewidencyjny /  
.....  
/lokalizacja /lub adres/ obiektu

#### I. SKŁAD ZESPOŁU DOKONUJĄCEGO KONTROLI I BADANIA:

1. Przewodniczący .....  
/Imię i nazwisko oraz numer uprawnień/
2. ....  
/Imię i nazwisko oraz numer uprawnień/
3. ....  
/Imię i nazwisko oraz numer uprawnień/

przy udziale:

4. ....  
/reprezentant Zarządcy obiektu/ .....  
/ Imię i nazwisko oraz zajmowane stanowisko

#### II. NIEWYKONANE ZALECENIA OSTATNIEJ KONTROLI I BADANIA URZĄDZEŃ I INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH

.....  
..  
.....  
..

#### III. PRZEBIEG KONTROLI I WYNIK BADAŃ URZĄDZEŃ I INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH

1. Rodzaj zasilania .....  
...
2. Układ sieci zasilającej: TN-C/ TN-S/ TN-C-S/ TT/IT .....  
.....
3. Rodzaj środka ochrony przed dotykiem pośrednim .....  
...
4. Napięcie sieci zasilającej:  $U_n = \dots\dots\dots V$ ; napięcie zamierzone:  $U_o = \dots\dots\dots V$
5. Metoda badania: .....  
miernikiem: typ ..... producent/kraj ....., nr fabr. ....
6. Opis instalacji .....
7. Zabezpieczenie obwodów – wyłącznik ochronny różnicoprądowy:
  - a/. typ.....
  - b/. rodzaj: zwykły /selektywny/ inny (jaki?) .....
  - c/. producent/kraj .....
  - d/. nr fabryczny rodzaj .....

e/. prąd znamionowy  $I_n = \dots\dots\dots A$

f/. znamionowy różnicowy prąd zadziałania:  $I_{\Delta n} = \dots\dots\dots A$

g/. prąd zadziałania wyłącznika:  $I_{\Delta} = \dots\dots\dots A$

h/. zmierzona rezystancja uziemienia:  $REZ = \dots\dots\dots \Omega$

i/. znamionowy czas wyłączenia (deklarowany przez producenta:  $\dots\dots\dots ms$

j/. wkładka bezpiecznika topikowego zabezpieczającego wyłącznik ochronny różnicowoprądowy przed przetężeniem: nie wymagana/ szybka /zwłoczna.

/inna (jaka?).....

– prąd znamionowy wkładki topikowej:  $I_{bn} = \dots\dots\dots A$

– prąd wyłączający:  $I_z = \dots\dots\dots A$

k/ inne zabezpieczenia przetężeniowe: (jakie?)  $\dots\dots\dots$

8/. Warunki pracy odbiorników/ instalacji:

– warunki środowiskowe ( $U_L = 50V$ ).

– warunki środowiskowe ( $U_L = 25V$ )

– warunki środowiskowe specjalne ( $U_L = \dots\dots\dots V$ )

9/. Wyniki pomiarów

| Ip | Kontrolowane i badane element instalacji | Prąd zadziałania wyłącznika | Rezystancja uziemnienia |                  | Ocena |
|----|--|-----------------------------|-------------------------|------------------|-------|
|    |  | $I_{\Delta}$                | $R_{Eobliczona}$        | $R_{Ezmierzona}$ |       |
|    |  | [A]                         | [ $\Omega$ ]            | [ $\Omega$ ]     |       |
| 1  | 2  | 3                           | 4                       | 5                | 6     |
|    |  |                             |                         |                  |       |
|    |  |                             |                         |                  |       |
|    |  |                             |                         |                  |       |
|    |  |                             |                         |                  |       |

10/. Ocena końcowa:  $\dots\dots\dots$

$\dots\dots\dots$

11/. Uwagi i zalecenia, w tym informacja o zgodności z obowiązującymi przepisami i normami:

$\dots\dots\dots$

12/. Termin następnej kontroli i badań:  $\dots\dots\dots$

Podpisy wykonujących badania:

1..... 2..... 3.....

przy udziale administratora obiektu :  $\dots\dots\dots$

WZÓR

## PROTOKÓŁ Kontroli i badań urządzenia piorunochronnego

z dnia .....  
/data badania/

Adres: .....  
/nazwa obiektu oraz jego nr. ewidencyjny /  
.....  
/lokalizacja /lub adres/ obiektu

### I. SKŁAD ZESPOŁU DOKONUJĄCEGO KONTROLI I BADANIA:

1. ....  
/Imię i nazwisko oraz numer uprawnień/
2. ....  
/Imię i nazwisko oraz numer uprawnień/
3. ....  
/Imię i nazwisko oraz numer uprawnień/

przy udziale:

4. ....  
/reprezentant Zarządcy obiektu/                      / Imię i nazwisko oraz zajmowane stanowisko

### II. NIEWYKONANE ZALECENIA OSTATNIEJ KONTROLI I BADANIA URZĄDZENIA PIORUNOCHRONNEGO

.....  
.....

### III. PRZEBIEG KONTROLI I WYNIK BADAŃ URZĄDZENIA PIORUCHRONNEGO

#### 1. Wykonano następujące badania:

##### 1.1 Oględziny części nadziemnej:

.....  
.....

1.2. Sprawdzenie wymiarów: .....  
.....  
.....

1.3. Wymagana wartość rezystancji uziemienia uzimów: .....  $\Omega$

1.4. Pomiar rezystancji uziemienia uzimów: .....  $\Omega$

1.5. Sprawdzenie stanu uzimów: .....  
....

.....  
.....  
.....

1.6. Kontrola połączeń galwanicznych: .....  
.....

.....  
...

**2. Po zbadaniu urządzenia piorunochronnego postanowiono:**

**2.1. Uznać urządzenia piorunochronie za zgodne z obowiązującymi przepisami ...**

.....

**2.2. Uznać urządzenia piorunochronie za niezgodne z obowiązującymi przepisami i normami z następujących powodów: .....**

.....

.....

.....

.....

**2.3. Zaleca się wykonać następujące prace naprawcze:**

.....

.....

.....

.....

**2.4. Termin następnych badań: .....**

**Podpisy wykonujących badania:**

1..... 2..... 3.....

przy udziale administratora obiektu : 4 .....



**PROTOKÓŁ KONTROLI I SPRAWDZENIA PRZEWODÓW  
DYMOWYCH I SPALINOWYCH I WENTYLACYJNYCH Nr.  
z dnia .....**

.....  
/nazwa obiektu oraz jego nr. ewidencyjny /

.....  
/lokalizacja /lub adres/ obiektu

**I. SKŁAD ZESPOŁU DOKONUJĄCEGO KONTROLI:**

1. Mistrz Kominarski: .....,

/ Imię i nazwisko – nr uprawnień /

2. .... : .....,  
/kogo reprezentuje zespole/ / Imię i nazwisko /

3. .... : .....,  
/kogo reprezentuje zespole/ / Imię i nazwisko /

4. ....  
/reprezentant Zarządcy obiektu/ / Imię i nazwisko oraz zajmowane stanowisko /

**II. INFORMACJA OGÓLNA O OBIEKCIE**

1. Kubatura .....m<sup>3</sup>
2. Powierzchnia użytkowa ogółem: ..... m<sup>2</sup>.
3. Liczba pomieszczeń użytkowych: ..... 4. Wysokość obiektu: ..... m.
5. Ilość kondygnacji; .....
6. Data ostatniej kontroli i sprawdzenia przewodów dymowych i spalinowych:  
.....

**III. NIEWYKONANE ZALECENIA OSTATNIEJ KONTROLI I SPRAWDZENIA  
PRZEWODÓW DYMOWYCH I SPALINOWYCH**

.....  
.....

**IV. WYNIKI KONTROLI I SPRAWDZENIA PRZEWODÓW DYMOWYCH  
SPALINOWYCH I WENTYLACYJNYCH**

Zespół w wymienionym w poz. I składzie, sprawdził w przedmiotowym obiekcie wszystkie przewody dymowe i spalinowe oraz połączenia paleniska z przewodami<sup>1</sup>, jak również dokonał oceny wykonania zaleceń z poprzedniego przeglądu\*.

W wyniku dokonanego sprawdzenia, stwierdza się co następuje:

1. zalecanie z poprzedniego przeglądu zostały wykonane w całości\*, nie wszystkie\*, nie było zaleceń w poprzednim przeglądzie\*.  
Mając powyższe na uwadze utrzymuje się następujące zalecenia z poprzedniego przeglądu\*:

<sup>1</sup> niepotrzebne skreślić

- .....
- .....
- .....
2. **w aktualnym przeglądzie przebieg przewodów dymowych i spaliny-  
wych\* jest prawidłowy\*, nieprawidłowy\*.**

/w tym: czy sposób użytkowania przewodów jest zgodny z założeniami projektu tych przewodów i kanałów, czy nie ma dodatkowych samowolnych zmian w podłączeniach kominowych urządzeń wentylacyjnych (nawiewnych i wywiewnych), czy drzwiczki rewizyjne wyczystne są zgodne z projektem, czy sposób użytkowania zapewnia bezpieczeństwo użytkownikom lokali, czy zauważono przeróbki w lokalach/

- 3. stwierdzono następujące nieprawidłowości<sup>\*/</sup>, w tym niezgodności  
z aktualnie obowiązującymi przepisami i normami :**

.....

...

.....

.....

.....

.....

- 4. w aktualnym przeglądzie szczelność i drożność przewodów  
dymowych i spalinowych\* jest dobra\*, zła\***

**Podpisy członków zespołu:**

1, .....

2.....

3. ....

4. ....

---

\* niepotrzebne skreślić

## WZÓR

### Protokołu kontroli stanu przygotowania obiektu /budowli/ do użytkowania przed okresem zimowym

.....  
/nazwa obiektu (budowli) oraz jej nr ewidencyjny /  
.....  
/lokalizacja /lub adres/ obiektu ( budowli)  
.....  
/Data dokonanego przeglądu/  
1. ....  
/otoczenie obiektu – budowli (opaski, rynny, studzienki, dojazd, oświetlenie itp.)  
.....  
2. ....  
/wejście(a) do budynku (dostęp do budowli) – stan drzwi zewnętrznych, a w nich samozamykaczy, itd.  
.....  
w zależności od tego jakiego to obiektu lub budowli dotyczy należy określić priorytety dla okresu zimowego/  
.....  
3. ....  
*/elementy do oceny w przypadku obiektu budowlanego będącego budynkiem to: stan oszkleń, stan oświetlenia wejść i klatek schodowych szczególnie po zmroku, stan pomieszczeń wspólnego użytkowania przez zajmujących (użytkujących budynek), stan pomieszczeń technicznych i gospodarczych budynku, zaopatrzenie w piasek oraz sprzęt do odśnieżania, instalacja elektryczna, instalacja c.o. instalacja wod-kan., system alarmowy w przypadku zdarzeń i awarii oraz nadzór na obiektach obiektem w godzinach nocnych i w dni wolne od pracy/*  
.....  
.....  
.....  
.....  
4. ....  
/inne elementy ustalone poleceniem Rektora lub osoby przez Niego upoważnionej/

Kontrolę przeprowadził zespół w składzie;

|                   |          |
|-------------------|----------|
| 1. ....           | .....    |
| /Imię i nazwisko/ | /Podpis/ |
| 2. ....           | .....    |
| /Imię i nazwisko/ | /Podpis/ |
| 3. ....           | .....    |

WZÓR

## METRYKI INSTALACJI PIORUNOCHRONNEJ

**Adres:** .....  
/nazwa obiektu oraz jego nr ewidencyjny /

.....  
/lokalizacja /lub adres/ obiektu

1. Data wykonania obiektu: .....
2. Data wykonania urządzenia piorunochronnego: .....
3. Nazwa i adres wykonawcy: .....  
.....
4. Nazwa i adres jednostki, która wykonała projekt instalacji piorunochronnej: .....  
.....
5. Charakterystyka obiektu:
  - 5.1. rodzaj obiektu .....
  - 5.2. pokrycie dachu: .....
  - 5.3. konstrukcja dachu: .....
  - 5.4. konstrukcja i elewacja ściany .....
6. Opis urządzenia piorunochronnego:
  - 6.1. zwody: .....  
.....
  - 6.2. przewody odprowadzające: .....  
.....
  - 6.3. zaciski probiercze: .....  
.....
  - 6.4. przewody uziemiające: .....  
.....
  - 6.5. uziomy: .....  
.....
7. Schemat urządzenia piorunochronnego obiektu:

Opis i schemat wykonał: .....  
/Imię i nazwisko oraz numer uprawnień/

**Data** ..... **Podpis** .....

## **5. Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia na Przeprowadzenie okresowej kontroli obiektów budowlanych**

- 5.1. Kiedy przetarg na kontrolę okresową obiektu budowlanego w myśl Ustawy Prawo Zamówień Publicznych
- 5.2. Co powinna zawierać SIWZ.
- 5.3. Jakie kryteria stosować przy wyborze wykonawcy zamówienia
- 5.4. Czy są lub będą dostępne wzorcowe SIWZ.